

Miljöutskottet

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

INLEDNING

Remiss

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om bostadsaktiebolag (RP 34/2026 rd): Ärendet har remitterats till miljöutskottet för betänkande och till ekonomiutskottet för utlåtande.

Utlåtande

Utlåtande har lämnats av

- ekonomiutskottet EkUU 16/2026 rd

Sakkunniga

Utskottet har hört

- specialsakkunnig Satu Pentikäinen, justitieministeriet
- lagstiftningsråd Anu Karjalainen, miljöministeriet
- chef för juridiska ärenden Jenni Hupli, Finlands Fastighetsförbund rf
- ledande expert i juridiska frågor Jenni Valkama, Finlands Disponentförbund rf
- chefsjurist, VH Tarik Ahsanullah, Suomen Vuokranantajat ry
- verksamhetsledare Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry.

Skriftligt yttrande har lämnats av

- inrikesministeriet
- Polisstyrelsen
- Nödcentralverket
- Lantmäteriverket
- Helsingfors stad
- Rovaniemi stad
- konkursombudsmannens byrå
- Turism- och Restaurangförbundet rf
- Finlands Advokater.

Inget yttrande av

- Kuopio stad.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

PROPOSITIONEN

I propositionen föreslås det att lagen om bostadsaktiebolag ändras.

I propositionen föreslås det att grunderna för tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning ska kompletteras för att underlätta ingripande i problem som uppdragats i samband med kortvarig uthyrningsverksamhet och i andra störningssituationer i bostadsaktiebolag. Det föreslås dessutom att förfarandet för besittningstagande utvecklas bland annat genom att det i lagen tas in bestämmelser om elektronisk delgivning av den varning och det beslut om besittningstagande som är förutsättningar för besittningstagande.

För att främja kontrollerad avveckling av bostadsaktiebolag föreslås det att det särskilda förfarandet för beslutsfattande i fråga om likvidation och överlåtelse av bolagets fastigheter och byggnader ska förtydligas och lättas upp. Det föreslås att bestämmelserna om konkurs för bostadsaktiebolag ska ändras så att konsekvenserna av konkurs för aktieägare och boende i bostadsaktiebolag när det gäller besittningen av aktielägenheter bättre tas i beaktande.

I lagen föreslås dessutom flera andra ändringar som syftar till att säkerställa att lagen är uppdaterad. Avsikten med ändringarna är att underlätta tolkningen av lagen och förtydliga förfaringssätten. Ändringsförslagen grundar sig i huvudsak på de ändringsbehov som framkommit i bolagspraxis och i rättslitteraturen.

Syftet med propositionen är att uppdatera lagen om bostadsaktiebolag. Förslagen i propositionen ska göra det lättare att ingripa i störningssituationer i husbolag och ta bostäder i besittning och underlätta en kontrollerad avveckling av husbolag och installation av laddningsmöjligheter för elbilar i husbolag. Dessutom är målet att säkerställa förutsättningarna för kortvarig uthyrningsverksamhet, men samtidigt göra det möjligt att bättre ingripa i de problem som uppdragats.

Lagen avses träda i kraft den 1 oktober 2026.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Bakgrund

Syftet med propositionen är att uppdatera lagen om bostadsaktiebolag i fråga om vissa nya utmaningar som har uppstått i praktiken. Förslagen i propositionen ska framför allt göra det lättare att ingripa i störningssituationer i husbolag och ta aktielägenheter i besittning och underlätta en kontrollerad avveckling av bolag och installation av laddningsmöjligheter för elbilar i husbolag. Förslagen om kontrollerad avveckling av husbolag, såsom ändring av en aktielägenhets användningsändamål, kan underlätta bolagets beslutsfattande om underhåll och utveckling av fastigheten och byggnaden samt om begränsning av kostnaderna. De föreslagna ändringarna kan effektivisera bolagets verksamhet och ett ändamålsenligt underhåll av fastigheten. Exempelvis de nya grunderna för besittningstagande kan förebygga olägenheter effektivare när bolaget får bättre möjlighet att ingripa i olika störningssituationer.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

Bostadsaktiebolagen har bibehållit sin ställning som populär boendeform. År 2025 fanns det cirka 92 000 bolag i handelsregistret. Det totala antalet boende var ungefär 2,5 miljoner. En betydande del av finländarnas förmögenhet är koncentrerad till bostadsförmögenhet. Utskottet konstaterar att större bostadsaktiebolag sköts professionellt, men en betydande del av i synnerhet de mindre bostadsaktiebolagen är beroende av aktieägarnas egen förvaltning. Utskottet anser därför att det är viktigt att lagen lämpar sig väl för behoven hos husbolag av olika storlek och att den tillsammans med sin motivering är så tydlig som möjligt för att den även i fortsättningen ska bidra till möjligheterna att klara av sedvanliga förvaltningsuppgifter utan experthjälp.

Propositionen har beretts omsorgsfullt och baserar sig på långvarig beredning i arbetsgrupper. Vid utskottets sakkunnigutfrågning har propositionen i huvudsak välkomnats och ansetts vara behövlig för att lösa de utmaningar som uppstått i praktiken. Utskottet instämmer i detta, men anser att i synnerhet regleringen av korttidsuthyrning och rökning är svår att få grepp om. Bestämmelserna ingår i olika lagar, av vilka en del nyligen lämnades till riksdagen och andra fortfarande är i beredningsfasen. Sammantaget sett anser miljöutskottet att propositionen behövs och fyller sitt syfte. Utskottet tillstyrker lagförslaget med ändringar och med följande kommentarer.

Förhållande till annan lagstiftning

Utskottet betonar att de huvudsakliga bestämmelserna om korttidsuthyrning ingår i bygglagstiftningen. Syftet med bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag är att göra det möjligt att bättre än för närvarande ingripa i problem som upptäckts. Trots att föremålet för regleringen delvis är detsamma gäller lagen om bostadsaktiebolag och bygglagen olika rättsförhållanden. Lagen om bostadsaktiebolag gäller de inbördes bostadsaktiebolagsrättsliga rättsförhållandena mellan bolaget, aktieägarna och de boende, medan bygglagen gäller byggnadens eller lägenhetens användares förhållande till boendemiljön och personer inom dess inflytelsesfär oberoende av deras privaträttsliga rättsförhållanden.

Regeringen har lämnat riksdagen en proposition (RP 83/2026 rd) med förslag till lag om ändring av bygglagen. I propositionen föreslås det att ett nytt kapitel om korttidsuthyrning fogas till bygglagen. Kapitlet innehåller en definition av korttidsuthyrning, en specialbestämmelse om väsentlig ändring av användningsändamålet vid korttidsuthyrning samt en bestämmelse om bemyndigande, enligt vilken kommunen kan förlänga den gräns för väsentlig ändring av användningsändamålet på 90 dagar, som avses vara huvudregeln, upp till 180 dagar per kalenderår. En förlängning av gränsen kräver att det finns särskilda skäl som följer av lokala förhållanden och att vissa andra villkor uppfylls. Dessutom innehåller kapitlet en bestämmelse om bostadsinnehavarens skyldighet att föra anteckningar om antalet dagar som bostaden används för korttidsuthyrning.

Propositionen innehåller förslag till bestämmelser om kontrollerad avveckling av och konkurs för bolag. Utskottet identifierar också de utmaningar som bostadsaktiebolagen står inför särskilt i områden där befolkningen minskar. De senaste åren har det blivit klart vanligare att riva flervåningshus- och radhusbostäder som ägs av bostadsaktiebolag. Antalet rivna bostäder har varit cirka 2 000 per år. I de stora tätorterna beror rivandet ofta på nybyggande, medan det i små tätorter är fråga om rivning av byggnader i dåligt skick som inte används och om sanering av

Betänkande MiUB 7/2026 rd

bostadsmarknaden. De föreslagna bestämmelserna i lagen om bostadsaktiebolag om avveckling och konkurs underlättar ordnandet av bolagens interna angelägenheter. Mer allmänt behövs bostadspolitiska åtgärder i kommuner med minskande befolkning för att lösa problem med livskraften. Till skillnad från tidigare utsätts också det bostadsbestånd som ägs av bostadsaktiebolag för ett stort hållbarhetsstryck när allt fler bostäder står tomma. För att främja anpassningen är det viktigt att renoveringarna utförs planmässigt och hållbart samt att de finansieras och planeras i förväg. Miljöministeriet bereder en förbättring av villkoren för borgenssystemet för totalrenoveringar i bostadsaktiebolag. Det behövs mer omfattande bostads- och regionalpolitiska lösningar på utmaningarna med byggnadsbeståndet i avfolkningsområden.

I propositionen föreslås det också att bevarande av hälsan blir en ny grund för besittningstagande. Överträdelse av ett förbud mot tobaksrökning som baserar sig på tobakslagen eller som utfärdats med stöd av lagen ska bli en grund för besittningstagande av en lägenhet på de villkor som föreskrivs i lagen om bostadsaktiebolag. Den huvudsakliga regleringen av rökförbud i bostadssammanslutningar finns i tobakslagen. Regeringens proposition om ändring av tobakslagen är på remiss och den nya lagen avses träda i kraft den 1 januari 2027. Utskottet betonar att den reglering som föreslås i denna proposition således utgör endast en liten del av åtgärderna för att minska de olägenheter som rökningen orsakar.

Information till aktieägaren om styrelsens beslut samt handlingar som gäller lägenheten

Det föreslås att 7 kap. 6 § i lagen om bostadsaktiebolag om aktieägarens rätt att få information om styrelsens beslut kompletteras så att aktieägaren har rätt att utan dröjsmål få information om inte bara styrelsens beslut utan också uppgifter ur en handling som gäller aktielägenheten och som är av betydelse för användning och underhåll av lägenheten eller bedömning av kostnaderna för dessa eller för utövande av aktieägarens rättigheter eller fullgörande av dennes skyldigheter. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att aktieägaren förfogar över tillräckliga uppgifter för att kunna bedöma sin ställning och sitt ansvar.

Utskottet ställer sig i likhet med ekonomiutskottet mycket positivt till förslaget och anser att tröskeln för att vägra lämna ut en befintlig handling måste vara mycket hög. Utgångspunkten bör också vara att när bolaget redan har en handling i elektronisk form, ska leveransen av handlingen per e-post till en aktieägare som begär den inte anses medföra sådana kostnader som ska betalas av aktieägaren. Av förslaget följer inte någon särskild skyldighet för bolaget eller dess ledning att utarbeta eller skaffa vissa handlingar, utan rätten att få uppgifter gäller endast handlingar som bolaget redan har. Bolaget får vanligtvis sådana handlingar till följd av bland annat behövlig uppföljning av aktielägenheternas skick samt planering och genomförande av underhållsarbeten.

Hantering av olägenheter orsakade av korttidsuthyrning

Propositionen syftar till att inom ramen för lagen om bostadsaktiebolag säkerställa förutsättningarna för kortvarig uthyrningsverksamhet, men samtidigt möjliggöra ett bättre ingripande i de problem som uppdragats. Det väsentliga är att lagen inte onödigt ska begränsa sådan korttidsuthyrning av bostadslägenheter vars effekter för bolaget, aktieägarna och de boende inte i mer än ringa omfattning avviker från sedvanligt boende. Syftet med de föreslagna bestämmelserna om korttidsuthyrning är att aktieägaren kan använda sin aktielägenhet på det sätt

Betänkande MiUB 7/2026 rd

han eller hon vill för boende samt lång- eller kortvarig uthyrning utan att detta orsakar bolaget, aktieägarna och de boende avvikande tilläggskostnader eller annan olägenhet. Avsikten med förslaget är inte att förbjuda eller begränsa korttidsuthyrning kategoriskt eller på grund av eventuella olägenheter. Syftet är att man inte obefogat ska ingripa i aktieägarens ekonomiska verksamhetsförutsättningar eller i konkurrensneutraliteten mellan olika aktörer.

Det är motiverat att definiera korttidsuthyrning i bygglagen, men det är inte ändamålsenligt att ta in en definition i lagen om bostadsaktiebolag. I lagen om bostadsaktiebolag är det däremot väsentligt om korttidsuthyrning orsakar störande olägenhet som avviker från sedvanligt boende eller inte och hur olägenheten kan åtgärdas inom bolaget. Enbart på basis av antalet hyresförhållanden eller hyresförhållandenas längd är det inte möjligt att fastställa vilken olägenhet arrangemanget orsakar husbolaget eller andra aktieägare och boende. En sådan avgränsning skulle därför begränsa aktieägarens besittningsrätt på ett sätt som är problematiskt med tanke på egendomsskyddet.

Enligt lagförslaget kan besittningstagande av en lägenhet användas som ett sätt att ingripa i olägenheter som orsakas av korttidsuthyrning. I detta syfte föreslås det att en ny 4 punkt fogas till 8 kap. 2 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag, med stöd av vilken en bostadslägenhet kan tas i bolagets besittning på grund av att korttidsuthyrning medför tilläggskostnader eller olägenhet på ett sätt som avviker från boende. En förutsättning för olägenhet är dessutom att förseelsen är av större än ringa betydelse. Förslaget ligger i linje med den genomgående systematiken i lagen om bostadsaktiebolag, enligt vilken man alltid kan ingripa i användningen av en lägenhet när det kan påvisas medföra olägenhet för användningen av andra aktieägares lägenheter eller orsaka ekonomisk olägenhet.

I förslaget till lag om bostadsaktiebolag utgår man från att bolaget har behörighet att bedöma användningsändamålet för en aktielägenhet enligt lagen om bostadsaktiebolag och bolagsordningen och att bedömningen av det byggnadsrättsliga användningsändamålet hör till byggnadstillsynsmyndigheten. I förslaget har den kommunala byggnadstillsynsmyndighetens befogenhet att ingripa i användning som strider mot lägenhetens byggnadsrättsliga användningsändamål beaktats på så sätt att myndighetens eventuella uppmaning till och vite för bolaget kan beaktas som en sådan olägenhet eller kostnad som följer av att en bostadslägenhet används på ett sätt som avviker från boende.

Utskottet anser att denna utgångspunkt är motiverad, eftersom det inte ligger i linje med innehållet i besittningsrätten till aktielägenheten att ta en lägenhet i bolagets besittning på grund av oförenlighet med det byggnadsrättsliga användningsändamålet. Det är problematiskt att ett överskridande av de kvantitativa begränsningar för korttidsuthyrning som enbart följer av bygglagen ska utgöra en grund för att ta lägenheten i bolagets besittning, eftersom man vid bedömningen inte beaktar till exempel om korttidsuthyrningen de facto har orsakat mer än ringa olägenhet. De kommunala myndigheter till vars uppgifter det också i övrigt hör att styra byggandet och markanvändningen har behörighet att tillämpa bygglagstiftningen och ingripa enligt lagstadgade metoder. I förhållande till deras behörighet vore det problematiskt om bostadsaktiebolaget kunde eller borde börja påföra och verkställa påföljder som avviker från bygglagen och som grundar sig på lagen om bostadsaktiebolag för ett förfarande som strider mot bygglagstiftningen. Utskottet ser det som viktigt att den föreslagna bestämmelsen är formulerad

Betänkande MiUB 7/2026 rd

så att den kan tillämpas oberoende av hur de byggnadsrättsliga bestämmelserna om korttidsuthyrning utformas i fortsättningen. Som det konstateras ovan föreslås det i regeringens proposition med förslag till lag om ändring av bygglagen (RP 83/2026 rd) att begreppet korttidsuthyrning definieras som högst fyra veckor och att gränsen för tillståndsplikt för korttidsuthyrning går vid 90 dagar per kalenderår. Kommunen har möjlighet att lokalt fastställa en högre gräns för tillståndsplikt än så. Om inkvarteringen i bostaden fortgår utan avbrott i jämnt 28 dagar eller mer, är det fråga om långvarig uthyrning som inte omfattas av tillämpningsområdet för det nya kapitlet om korttidsuthyrning.

Genom besittningstagande av en lägenhet kan man säkerställa att bolaget inte lider ekonomisk skada för att korttidshyresgäster orsakar skador till exempel i bolagets lokaler och utrymmen. Det finns ingen statistik över hur mycket skador som iaktagits i husbolagen till följd av korttidsuthyrning. Enligt utredning till utskottet hänför sig störningarna ofta till avfallshantering, nyckelhantering, buller nattetid och ökad känsla av otrygghet. Störningarna koncentreras dock till vissa kommuner och hus, och ofta har inga störningar upplevts. Fenomenet är således starkt polariserat och i problemkommunerna så omfattande att effektiv reglering är möjlig endast inom bygglagstiftningen. Om till exempel hela hus huvudsakligen används för korttidsuthyrning, kan detta påverkas främst genom planläggning och villkor för tomtöverlåtelse.

När nya bostadsaktiebolag bildas är det möjligt att i bolagsordningen bestämma om eller i vilken skala korttidsuthyrning är tillåten. I fråga om befintliga bolag förutsätter detta samtycke av samtliga aktieägare. Det kan anses att aktieägaren när han eller hon förvärvade aktierna med fog antog att aktielägenheten kan användas för korttidsuthyrning som kan jämföras med/hör till boende, och en sådan rätt kan inte begränsas utan samtycke genom att ändra bolagsordningen. Ett förbud mot korttidsuthyrning i bolagsordningen utan aktieägarens samtycke skulle därför vara problematiskt med tanke på egendomsskyddet och förutsägbarheten när det gäller aktieinnehavet.

Om korttidsuthyrning blir vanligare är det möjligt att de olägenheter som upplevs i samband med korttidsuthyrning allt oftare har att göra med att en aktieägare har antagit att han eller hon har förvärvat aktier i ett husbolag där korttidsuthyrning inte förekommer. För att undvika sådana situationer har det i samband med beredningen av propositionen planerats att disponentintyget i fortsättningen ska innehålla uppgift om huruvida det bedrivs korttidsuthyrning i bolaget. När en aktieägare förvärvar aktier har han eller hon således tillräckliga uppgifter för att bedöma i vilken omfattning korttidsuthyrning bedrivs i husbolaget och vilka konsekvenser det kan ha för boendeförhållandena eller för aktiernas värdeutveckling. Utskottet välkomnar förslaget och anser att det är motiverat.

Korttidsuthyrning har utvecklats snabbt som fenomen och koncentreras starkt endast till vissa kommuner och husbolag. På andra håll kan det hända att korttidsuthyrning inte förekommer överhuvudtaget. Korttidsuthyrningen anknyter till turismen och är säsongsbetonad. Därför är det också en utmaning att reglera den. I andra EU-länder har byggnadstillsynens tillgång till information ordnats exempelvis så att de som bedriver korttidsuthyrning införs i ett turismregister eller så att plattformstjänsten lämnar ut information till de kommunala myndigheterna. Kravet i EU:s registreringsförordning (EU/2024/1028), där det föreskrivs om plattformarnas skyldighet att lämna uppgifter om korttidsuthyrning till myndigheterna, börjar tillämpas den 20 maj 2026. Skyldigheten gäller i de medlemsstater där det finns ett nationellt registreringsförfarande för

Betänkande MiUB 7/2026 rd

korttidsuthyrning av boende. I Finland finns det ännu inget sådant. Utskottet instämmer i det som sägs i propositionsmotiven om att bestämmelserna om korttidsuthyrning måste utvecklas aktivt i takt med att fenomenet utvecklas. Regleringsbehoven är komplexa när det gäller kontrollen över bostadsmarknaden, störningar som grannarna upplever i närområdena och inne i byggnaderna, anpassning av planläggnings- och byggsystemet samt lämnande av information till kommunala myndigheter. Dessutom behöver det dras en gräns mellan när och på vilka villkor korttidsuthyrningen kan bedrivas vid sidan av boende och när den utgör inkvarteringsverksamhet som kräver specifik styrning och reglering. Därför anser utskottet att det under de närmaste åren behöver göras en samlad bedömning av hur de olika lagarnas bestämmelser om korttidsuthyrning fungerar och om de är tillräckliga. *(Förslag till uttalande 1)*

Aktieägarens omsorgsplikt och skyldighet att lämna uppgifter.

I 4 kap. 3 § i lagen om bostadsaktiebolag föreslås ett nytt moment om att en aktieägare som upplåtit en aktielägenhet för att användas av någon annan är skyldig att informera bolaget. Enligt förslaget ska den aktieägare som upplåtit aktielägenheten att användas av någon annan se till att han eller hon har de uppgifter som behövs om den som fått nyttjanderätt till lägenheten. Enligt propositionen är syftet inte att utvidga aktieägarens skyldighet att samla in uppgifter om hyresgästen eller att övervaka användningen av aktielägenheten utöver aktieägarens befintliga skyldighet enligt kravet på omsorgsfullhet som följer av gällande lag. Syftet är inte heller att utvidga aktieägarens skadeståndsansvar till att omfatta skador som orsakats av hyresgästen utan aktieägarens eget vållande. Utskottet betonar att den nya informationsskyldigheten inte innebär att aktieägarens ansvar för hyresgästens verksamhet ökar, utan endast i enlighet med sin ordalydelse säkerställer bolagets rätt att vid behov få uppgifter om hyresgästerna.

Utskottet noterar att en aktieägare ska ersätta skada som denne genom att medverka till en överträdelse av lagen om bostadsaktiebolag eller bolagsordningen uppsåtligt eller av oaktsamhet har orsakat bolaget, en annan aktieägare eller någon annan. Aktieägarens ansvar för skada som orsakats av den som vistas i lägenheten är också ett ansvar för vållande. Aktieägaren kan således vara ansvarig för en skada som orsakats av till exempel hans eller hennes hyresgäst eller gäst. Med stöd av omsorgsplikten ska aktieägaren på sedvanligt sätt också välja sina hyresgäster och på sedvanligt sätt ge akt på i vilket skick lägenheten är.

Enligt 8 kap. 2 § 3 punkten i den gällande lagen kan användning som strider mot lägenhetens användningsändamål leda till besittningstagande, om lägenheten används väsentligt för något annat ändamål än det för vilket den är avsedd eller annars i strid med bolagsordningen. Vid bedömningen saknar det betydelse om det är aktieägaren eller någon annan till vilken nyttjanderätten har överlåtits som använder lägenheten i strid med användningsändamålet. Syftet med propositionen är inte att ändra denna tolkning av boendeändamålet för en aktielägenhet enligt bolagsordningen.

Utskottet anser det viktigt att säkerställa tillsynsmyndighetens rätt att få uppgifter på behörigt sätt. Behovet och sättet att reglera de uppgifter som lämnas ut till de kommunala tillsynsmyndigheterna förutsätter en mer omfattande utredning av frågan. Utskottet hänvisar till denna del till sitt ovan föreslagna uttalande om behovet av att utreda om lagstiftningen om korttidsuthyrning är tillräcklig.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

Besittningstagande av lägenheter vid störningar

Det föreslås att grunderna för besittningstagande i 8 kap. 2 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag kompletteras för att genomföra regeringsprogrammets föresats om ingripande i störningssituationer och besittningstagande av aktielägenheter. Avsikten är att bestämmelserna ska göra det möjligt att i fortsättningen ingripa i en sådan störning eller olägenhet till följd av aktieägarens eller den boendes förfarande som är större än ringa och som bolaget, aktieägarna och de boende inte kan anses vara skyldiga att utstå, men som stannar utanför tillämpningsområdet för de gällande grunderna för besittningstagande. Avsikten är att genomföra regleringen genom att som en grund för besittningstagande tillfoga ett synnerligen vägande skäl som är jämförbart med de nuvarande, alltså att det förs ett störande liv eller vad som krävs för bevarande av ordningen inte iakttas. Huruvida ett sådant skäl föreligger ska bedömas från fall till fall genom att på samma sätt som i fråga om de andra grunderna för besittningstagande beakta kravet på att förseelsen ska vara av större än ringa betydelse.

Utskottet menar att förslaget är ytterst välkommet. Störningarna i boendet har ökat betydligt under de senaste åren och regleringen behövs för att trygga boendefriden. I princip kan man notera att grannförhållanden är förenade med en rimlig skyldighet att stå ut med normala ljud och andra störningar från livet i andra lägenheter. Det kan dock inte förutsättas att grannarna ska stå ut med störningar som förekommer oftare än normalt och pågår länge. Den som bor i en lägenhet i ett bostadsaktiebolag har rätt att leva störningsfritt i sin bostad, så det är förbjudet att orsaka någon annan oskäligen störningar.

Utskottet konstaterar att det är omöjligt att uttömmande definiera oskäligen störningar i lagen, så grunderna för besittningstagande måste bedömas från fall till fall, och således får man först genom rättspraxis klarhet i hur regleringen fungerar i praktiken. Det är också viktigt att följa upp hur den nya grunden för besittningstagande tillämpas i praktiken och att bedöma om det finns ändringsbehov.

Besittningstagande av lägenhet för bevarande av hälsan

Det föreslås att 8 kap. 2 § 1 mom. 5 punkten i lagen om bostadsaktiebolag kompletteras så att en aktielägenhet kan tas i bolagets besittning också när aktieägaren eller någon annan som bor i lägenheten inte iakttar vad som krävs för bevarande av hälsan i bolagets lokaler. Av bestämmelsen följer att till exempel överträdelse av ett förbud mot tobaksrökning som baserar sig på tobakslagen eller som utfärdats med stöd av lagen ska vara en grund för besittningstagande av en lägenhet på de villkor som föreskrivs i lagen om bostadsaktiebolag. Huruvida förseelsen är av större än ringa betydelse ska bedömas från fall till fall.

De föreslagna kompletteringarna av grunderna för besittningstagande gör det möjligt att ingripa så att även underlåtenhet att iaktta vad som krävs för bevarande av hälsan kan beaktas när en grund för besittningstagande tillämpas. I praktiken kan detta bidra till att man kan ingripa effektivare i överträdelse av ett tobaksförbud som kommunen utfärdat. Detta är till nytta särskilt för aktieägare och boende som inte röker men som exponeras för tobaksrök.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

Rökförbud som gäller bostadssammanslutningars bostadslägenheter och deras balkonger och utomhusområden innebär enligt grundlagsutskottets tolkning ett relativt djupgående ingrepp i individens självbestämmanderätt och skydd för privatlivet. Utöver begränsningarna av de grundläggande fri- och rättigheterna måste det också beaktas vilken aktör det är som ska fatta beslutet om rökförbud när man bedömer om bolaget har möjlighet att besluta om rökförbud i bostadslägenheter och deras balkonger och utomhusområden på den grunden att rök på grund av konstruktioner eller andra omständigheter på annat sätt än undantagsvis kan spridas till andra boendes motsvarande utrymmen. Det behöver alltså också bedömas om ett beslut om rökförbud över huvud taget kan fattas av någon annan än en myndighet, om utfärdande av rökförbud anses utgöra betydande utövning av offentlig makt enligt 124 § i grundlagen. Därför har det ansetts lämpligast att eventuella lagändringar görs i tobakslagen.

Social- och hälsovårdsministeriet bereder för närvarande en reform av tobakslagen. Enligt det lagförslag¹ som är på remiss ska det bli lättare för bostadssammanslutningar att förbjuda rökning genom eget beslut. Enligt 79 § i lagförslaget ska en bostadssammanslutning få förbjuda tobaksrökning på balkongerna till lägenheterna i bostadssammanslutningens byggnad, utomhusområden som används av lägenheterna och inne i lägenheterna, om det på grund av deras konstruktioner eller andra omständigheter är möjligt att tobaksrök annat än i undantagsfall sprider sig till en annan balkong, till de ställen där man vistas på ett utomhusområde som hör till en annan lägenhet eller in i en annan lägenhet. Rökförbud i lägenhetens bostadsrum får enligt förslaget meddelas endast om spridningen av rök inte genom en reparation eller ändring av konstruktionerna skäligen kan förhindras och bostadsrummets innehavare innan förbudet meddelas har getts möjlighet att förhindra spridningen av rök genom egna åtgärder. Dessutom föreslås bestämmelser om upphävande av det rökförbud som bostadssammanslutningen beslutat om och hörande av innehavarna samt om aktieägarnas och de boendes rättsmedel.

Utskottet anser det nödvändigt att mer effektivt ingripa i den olägenhet som rökning orsakar grannarna. Rökförbud har brukat betraktas som ett ingrepp i skyddet för privatlivet. Men på motsvarande sätt förändras uppfattningarna om vilken typ av olägenhet på grund av tobaksrök som kan anses vara oskäligen. De påverkas till exempel av de ständigt ökande forskningsrönen om hur skadlig exponering för tobaksrök och rökpartiklar i miljön är. I dagsläget är det nog en ganska allmän uppfattning att det är oskäligt om någon exponeras för tobaksrök från grannen annat än högst mycket sporadiskt.

Spridning av tobaksrök i vanliga bostadshus kan inte förhindras tillförlitligt bara genom ändringar i konstruktioner eller ventilation. Även om det finns exceptionellt täta och med hjälp av konstruktionen åtskilda bostäder kan sådana inte betraktas som en typisk lösning i bostadsbyggandet. Också rökning på balkonger, när rökningen är riklig och kontinuerlig, kan dock väsentligt försämra andra aktieägares boendetrivsel och också orsaka en hälsorisk som de facto inskränker besittningsrätten för aktieägare som lider av tobaksrök. Enligt principerna för grannskapsrelationer och i miljörätten i dag är ingen skyldig att i sin boendemiljö stå ut med oskäligen miljöolägenhet, vare sig det är fråga om tobaksrök, buller eller andra utsläpp.

¹ <https://www.lausuntopalvelu.fi/SV/Proposal/Participation?proposalId=f5ec573e-0940-4fb6-97e9-613f4a49b8a0>

Betänkande MiUB 7/2026 rd

Av propositionsmotiven framgår att enligt en enkätundersökning som Suomen ASH ry lät göra 2024 uppgav 62 procent av de boende i flervåningshus att de exponeras för tobaksrök. I radhus och parhus var siffran 58 procent. Detta visar att det finns ett behov av att effektivare än för närvarande ingripa mot tobaksrök. Utskottet påskyndar överlämnandet av propositionen med förslag till ändring av tobakslagen till riksdagen och anser att de sammantagna konsekvenserna av den och ändringen av lagen om bostadsaktiebolag bör följas upp och bedömas med avseende på om de i praktiken i tillräcklig utsträckning underlättar införandet av rökförbud i bostadssammanslutningar så att grannarna inte längre behöver lida av olägenheter på grund av tobaksrök. *(Förslag till uttalande 2)*

Bevisbördan när det gäller störningar

Sakkunniga har på bred front påpekat att antalet störningar i boendet har ökat betydligt. När det är droganvändning som ligger bakom är situationerna anknutna till hot om våld och grannarna vågar inte göra störningsanmälningar i eget namn. Om grannarna inte kan kallas in till rättegången för att vittna, måste det finnas andra metoder för att lägga fram tillräckliga bevis på att det finns en grund för besittningstagande eller hävning av hyresavtalet. Tillgången till polisens nödcentralsrapporter eller motsvarande information måste förbättras för att störningar ska kunna åtgärdas i tillräcklig utsträckning och för att man på så sätt ska kunna trygga boendefriden och boendesäkerheten för andra boende. Utskottet delar den oro som uttryckts i yttrandena.

Utskottet anser att målet inte kan nås till exempel genom att i lagen om bostadsaktiebolag föreskriva om en särskild skyldighet för polisen att lämna utlåtande. Juridiskt sett är det fråga om en krävande samordning av olika intressen. Särskilt på grund av de grundläggande fri- och rättigheterna och dataskyddskraven är tröskeln för utlämnande av uppgifter hög och vid användningen av dem accentueras särskilda krav med anknytning till skyddet för privatlivet, sekretessen och ändamålsbegränsningen för personuppgifter. Samtidigt måste man bedöma behovet av att genom bestämmelser om utlämnande av uppgifter säkerställa att kraven på nödvändighet och proportionalitet uppfylls från fall till fall. Det hör inte till polisens uppgifter att lämna ut nödcentralsinformation för privaträttsliga tvistemål. Därför bör en eventuell rätt att få information bedömas också med avseende på i vilken form informationen får lämnas ut och hur kostnaderna för utlämnandet ska täckas. Uppdragsrapporterna kan vara omfattande och innehålla en hel del sekretessbelagd information. Dessutom finns det inte möjlighet att skriva ut information för kunder. Det handlar således inte bara om rätten att få uppgifter utan också om hur utlämnandet kan ordnas i praktiken. Det måste då också bedömas om utlämnandet av uppgifter och eventuella utlåtanden ska vara avgiftsbelagda. Bedömningen av genomförbarheten förutsätter således åtminstone en vägledande bedömning av storleken på en eventuell kundavgift och dess inverkan på informationens användbarhet vid en process för vräkning eller besittningstagande.

Utskottet anser att bedömningen av rätten att få information och av det anknytande bevisvärdet å ena sidan och kraven på skydd för privatlivet och dataskydd å andra sidan förutsätter en övergripande analys och en grundlig beredning där konsekvenserna och alternativa regleringsmetoder beaktas på behörigt sätt. Dessutom bör polisens kärnuppgifter och resurserna för dem beaktas vid bedömningen. Frågan bör lämpligen inte avgöras genom att lagen om bostadsaktiebolag kompletteras med en enskild bestämmelse om rätt att få information. I stället

Betänkande MiUB 7/2026 rd

bör beredningen vid behov fortsätta under ledning av inrikesministeriet i ett separat projekt där alla ovannämnda aspekter bedöms sammantaget. Skyldigheten att lämna uppgifter gäller polisen och en motsvarande fråga kan aktualiseras också i annan materiellrättslig speciallagstiftning, såsom lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om bostadsrättsbostäder. Därför vore det mer motiverat att göra en samlad bedömning av behovet av reglering i den lagstiftning som hör till inrikesministeriets ansvarsområde. En separat lagberedning bör inledas utan dröjsmål för att man ska kunna trygga boendefriden och främja införandet av bestämmelser om rätt till information om polisens besök i lägenheter för att få bevis på att det finns vägande skäl för besittningstagande. Också ekonomiutskottet lyfter fram detta i sitt utlåtande. Miljöutskottet föreslår att riksdagen godkänner ett uttalande om att inleda lagberedning. (*Utskottets förslag till uttalande 3*)

Ändringen i fråga om fördelningen av vattenkostnaderna

Sakkunniga har framfört att 3 kap. 4 a § om tillfällig fördelning av vattenkostnaderna behöver ändras. I alla bolag där vattenavgiftens storlek baserar sig på lägenhetsspecifik mätning ska en tillförlitlig uppskattning av vattenförbrukningen tillfälligt kunna användas som avgiftsgrund när den lägenhetsspecifika vattenmätaren är defekt. Förslaget till ändring av 3 kap. 4 a § om tillfällig fördelning av vattenkostnader bör utvidgas till att gälla också andra mätningsfel i fråga om vatten och annat liknande (t.ex. el och gas). Utskottet anser inte att lagförslaget behöver ändras, men betonar att tillvägagångssättet vid defekta mätare enligt 3 kap. 4 a § tillämpas på alla vattenmätare oberoende av när de installerats.

Likvidation samt överlåtelse av bolagets fastighet och byggnad

Det föreslås att 6 kap. 38 § i lagen om bostadsaktiebolag ändras för att förtydliga och underlätta bolagsstämans beslutsfattande. Avsikten är att säkerställa att ett sådant beslut som avses i bestämmelsen i praktiken är en användbar möjlighet till kontrollerad avveckling av bolaget när fortsatt verksamhet skulle orsaka aktieägarna avsevärd ekonomisk skada. Med avvikelse från den gällande lagen ska man vid bedömningen av avsevärd skada inte separat bedöma vad skadans konsekvenser för aktiernas värde och lägenheternas användbarhet. Det är nämligen svårt att bedöma och jämföra aktieägarnas förväntningar och behov, och det kan leda till onödig rättslig oklarhet.

Konkurs

Det föreslås att 22 kap. 25 § 1 mom. i lagen om bostadsaktiebolag ändras så att det i princip är bolagsstämman som har befogenhet att avträda bolagets egendom till konkurs. Genom ändringen börjar befogenheten också bättre än i den gällande lagen motsvara bolagsstämans allmänna befogenhet att besluta om åtgärder som är osedvanliga eller vittsyftande med avseende på bolaget och aktieägarna.

Under beredningen har man granskat den normala möjligheten till offentlig utredning av medellösa bostadsaktiebolags konkurser. Men det alternativet har inte ansetts behövligt, eftersom problemet i praktiken ofta är att fastighetsegendomen är värdelös och den offentliga utredningen inte leder till ett väsentligt bättre slutresultat än när konkursen förfaller. Det är inte heller nödvändigt att efter varje konkurs som förfaller göra en offentlig utredning, eftersom långt ifrån

Betänkande MiUB 7/2026 rd

alla konkurser är förenade med särskilda utredningsbehov och en heltäckande offentlig utredning av bostadsaktiebolagens konkurser inte ens ekonomiskt är möjlig.

I 22 kap. 25 § 3 mom. i lagen om bostadsaktiebolag föreslås bestämmelser om vilka konsekvenser en konkurs i ett bostadsaktiebolag har för aktieägarnas besittningsrätt och skyldighet att betala vederlag. I 4 mom. ska det föreskrivas hur bostadsaktiebolagets konkurs inverkar på hyresförhållandet mellan aktieägaren och dennes hyresgäst. Ekonomiutskottet har i sitt utlåtande uttryckt oro över att det kan hända att hyresgästen i en konkursituation inte har vetskap om bolagets ekonomiska situation och dess konsekvenser för boendet. Enligt propositionen ska aktieägaren utan dröjsmål underrätta hyresgästen om att besittningsrätten upphör och om att hyresavtalet upphör vid den tidpunkt som anges i lagen. En följd av försummelse av underrättelseskyldigheten är aktieägarens ersättningsansvar för flyttkostnader, om aktieägaren inte kan visa att hyresgästen på annat sätt kände till att aktieägarens besittningsrätt upphör. Avsikten är att säkerställa minimiskyddet för aktieägarens hyresgäst i en situation där hyresavtalet mellan aktieägaren och dennes hyresgäst snabbt upphör till följd av bostadsaktiebolagets konkurs. Dessutom ska boförvaltaren utan dröjsmål lämna information till aktielägenheten om domstolens beslut om försättande av bolaget i konkurs. I praktiken kan hyresgästen få kännedom om att bolaget försätts i konkurs och att aktieägarens besittningsrätt upphör också utifrån den information som boförvaltaren lämnat. Till den del det är fråga om ett hyresavtal mellan bostadsaktiebolaget (dvs. konkursgäldenären) och dennes hyresgäst bestäms hyresavtalets fortsättning eller upphörande fortfarande enligt den gällande konkurslagen och den prövning som görs från fall till fall inom konkursförvaltningen, dvs. propositionen är neutral ur hyresgästens synvinkel.

DETALJMOTIVERING

8 kap. Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

1 §. Tillträde till en aktielägenhet. Utskottet anser att ordalydelsen i 8 kap. 1 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag lämpligen bör harmoniseras med motsvarande bestämmelse i förslaget till ändring av hyreslagen (RP 33/2026 rd). Om tillträde *till lägenheten hindras*, har styrelseledamöterna och disponenten rätt att få *behövlig* handräckning av polisen. Vilken handräckning som ges ska bedömas i enlighet med polislagen. Enligt polislagen ska polisen på begäran ge också privatpersoner handräckning när det är nödvändigt för att de ska kunna utöva sina lagliga rättigheter och när det är fråga om en uppenbar rättskränkning. En förutsättning för handräckning är dessutom att privatpersonen hindras att utöva sina rättigheter och att det krävs att polisen utövar sina befogenheter för att rättigheterna ska kunna utövas. Utskottet betonar att syftet med hänvisningsändringen inte är att ändra det gällande rättsläget, utan framför allt att förtydliga att handräckning i princip kan begäras först när andra tillgängliga metoder har använts.

27 kap. Straffbestämmelser

2 §. Bostadsaktiebolagsförseelse. Utskottet gör en teknisk korrigerings i 2 mom., som inte föreslås bli ändrat i propositionen. I momentet ska det hänvisas till 1 mom. 2 punkten i stället för till 1 mom. 3 punkten.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

Ikraftträdandebestämmelsen. Utskottet föreslår att det i fråga om pågående konkurser och likvidationsförfaranden införs övergångsbestämmelser som beaktar konkurser och likvidationsförfaranden som inte är slutförda när lagen träder i kraft. Övergångsbestämmelserna bör således kompletteras med följande bestämmelser. På en konkurs som börjat före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser i 22 kap. 25 § som gällde vid ikraftträdandet. På en likvidation som börjat före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser i 6 kap. 38 § som gällde vid ikraftträdandet.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljöutskottets förslag till beslut:

Riksdagen godkänner lagförslaget i proposition RP 34/2026 rd med ändringar. (Utskottets ändringsförslag)

Riksdagen godkänner tre uttalanden. (Utskottets förslag till uttalanden)

Utskottets ändringsförslag

Lag

om ändring av lagen om bostadsaktiebolag

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) 6 kap. 7 § 1 mom. samt 8 kap. 3 § 2, 3 och 5 mom., av dem 8 kap. 3 § 5 mom. sådant det lyder i lag 428/2024,

ändras 1 kap. 13 § 4—6 mom., det inledande stycket i 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten, 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten underpunkt b och c, 4 punkten, 5 a-punkten, 6 punkten och 7 punkten och 5 mom., 12 § 1 mom. 4 punkten, 13 § 3 mom. och 15 § 3 mom., 3 kap. 4 a § 1 mom., 4 kap. 2 § 2 mom., rubriken för 4 kap. 3 §, 5 kap. 1 § 1 mom., 6 kap. 7 § 2 mom., 21 §, 23 § 2 mom., 32 § 5 mom., 33 § 3 mom., 35 § 3 mom., 38 §, 39 § 7 mom. och 43 § 1 mom., rubriken för 7 kap. 6 §, 8 kap. 1 §, 2 § 1 mom. 4 och 5 punkten och 4 §., 9 kap. 13 § 1 mom. och 14—16 §, 13 kap. 2 § 2 mom., 18 kap. 2 §, 4 § 1 mom., 5 § 7 punkten och 6 § 1 mom., 22 kap. 25 §, 23 kap. 2 § 3 mom., 27 kap. 2 § 1 och 2 mom. och 28 kap. 1 § 2 mom.,

av dem 2 kap. 5 § 2 mom. 4 och 5 a-punkten och 5 mom., 12 § 1 mom. 4 punkten, 13 § 3 mom., 15 § 3 mom. och 6 kap. 7 § 2 mom. och 21 § sådana de lyder i lag 1330/2018, 3 kap. 4 a § 1 mom. sådant det lyder i lag 789/2020, 6 kap. 23 § 2 mom. sådant det lyder i lag 661/2022, 6 kap. 38 §, 39 § 7 mom. och 43 § 1 mom. sådana de lyder i lag 183/2019, 8 kap. 4 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 428/2024, 9 kap. 13 § 1 mom. sådant det lyder i lag 537/2025, 9 kap. 14 § sådan den lyder i 625/2016, 27 kap. 2 § 1 mom. sådant det lyder delvis ändrat i lag 1330/2018 och 28 kap. 1 § 2 mom. sådant det lyder i lag 152/2023, och

Betänkande MiUB 7/2026 rd

fogas till 1 kap. 2 § ett nytt 3 mom. och till 13 § ett nytt 7 mom., till 2 kap. 5 § 2 mom. 1 punkten en ny underpunkt d, till 4 kap. 3 § nya 3 och 4 mom. och till 8 § ett nytt 2 mom., till 5 kap. 8 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 280/2023, ett nytt 5 mom., till 6 kap. en ny 33 a §, till 6 kap. 35 § nya 4 och 5 mom., till 7 kap. 6 § ett nytt 3 mom., till 8 kap. 2 § 1 mom. nya 6 och 7 punkter, till 8 kap. nya 3 a och 8 §, till 9 kap. en ny 14 a §, till 18 kap. en ny 2 a § samt till 28 kap. en ny 5 § som följer:

1 kap.

Lagens tillämpningsområde och de centrala principerna för bostadsaktiebolags verksamhet

2 §

Bostadsaktiebolag

I ett bostadsaktiebolag kan det trots vad som föreskrivs i 1 och 2 mom. finnas aktier som ensamma för sig eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en parkeringsplats som finns i en del av en annan byggnad eller fastighet och som bolaget med stöd av en inskriven permanent hyres- eller nyttjanderätt, ett registrerat servitut, samreglering eller aktieinnehav besitter.

13 §

Bolagsordningens innehåll

Av bolagsordningen ska det i fråga om sådana i 2 § 3 mom. avsedda aktier som medför rätt att besitta en parkeringsplats i stället för de uppgifter som avses i 1 mom. 4 punkten framgå placeringen av och beteckningen för varje parkeringsplats som besitts med stöd av en aktiegrupp, grunden för besittningsrätten till parkeringsplatsen samt besittningsrättens varaktighet, om besittningsrätten är tidsbegränsad.

Räkenskapsperioden ska bestämmas antingen i bolagsordningen eller i det avtal om bolagsbildning som avses i 12 kap. 1 §.

Närmare bestämmelser om de mätningsskeden som ska användas när lägenheternas ytor beräknas kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

Bestämmelser om en standardbolagsordning för bostadsaktiebolag kan utfärdas genom förordning av justitieministeriet.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

2 kap.

Aktier

5 §

Inlösenklausul

Vid inlösen ska följande tillämpas:

1) lösningsrätten gäller all överföring av äganderätten till en aktie eller en kvotdel av en aktie; ingen lösningsrätt föreligger dock, om

b) aktieförvärvaren är make eller sådan släkting till en tidigare ägare som avses i 2 kap. i ärvdabalken (40/1965),

c) aktierna har erhållits genom testamente;

d) aktieägarens närstående har erhållit aktien med stöd av 5 kap. 2 § 1 mom. i ärvdabalken,

4) styrelsen ska inom två veckor efter det att styrelsen har fått den uppgift om aktieövergången som avses i 10 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem samt de i 13 § 3 mom. i detta kapitel avsedda uppgifter som behövs för underrättelsen skriftligen underrätta de lösningsberättigade om övergången,

5 a) styrelsen ska utan dröjsmål underrätta Lantmäteriverket om att en lösningsrätt föreligger och om att lösningsrätten utnyttjas,

6) bolaget har företrädesrätt till inlösen, och styrelsen avgör genom lottning den inbördes företrädesrätten för de övriga lösningsberättigade som betalat lösenbeloppet,

7) när någon annan än bolaget utnyttjar lösningsrätten ska lösenbeloppet betalas inom två veckor från utgången av den tidsfrist som nämns i 5 punkten eller, om lösenbeloppet inte är fast bestämt, från det att lösenbeloppet fastställdes.

Lösenbeloppet ska betalas till styrelsen antingen i pengar eller med ett sådant betalningsmedel som en bank verksam i Finland svarar för. Om lösenbeloppet betalas genom bankgiro, ska den dag då betalaren betalat in lösenbeloppet på en bank för girering eller vidtagit någon annan motsvarande åtgärd för betalning av beloppet anses vara betalningsdag. Styrelsen ska betala lösenbeloppet till den hos vilken aktien löses in utan dröjsmål efter det att uppgift om inlösarens rätt, som är befriad från tidigare pantsättningar och andra begränsningar, har förts in i aktielägenhetsregistret. Inlösaren ska utan obefogat dröjsmål ansöka om registrering av sin rätt och den hos vilken aktien löses in ska ge sitt samtycke till att inlösarens rätt förs in i aktielägenhetsregistret.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

12 §

Aktiebok

Lantmäteriverket ska föra en aktiebok över bolagets aktier och deras ägare som baserar sig på registeranteckningarna i aktielägenhetsregistret. Följande ska antecknas i aktieboken:

4) aktieägarens namn och adress, i fråga om fysiska personer födelsedatum och, om personen är död, dödsdag samt i fråga om juridiska personer hemort, registernummer och det register där den juridiska personen har införts,

13 §

Anteckning i aktieboken när äganderätten överförs

Aktieförvärvaren ska utan dröjsmål till styrelsen lämna de uppgifter som behövs för det inlösningsförfarande som avses i 5 §.

15 §

Aktiebokens offentlighet

Fysiska personers adress eller födelsedatum får ges ut endast till aktieägare, till bolaget eller till dem som visar att deras rättigheter kräver det.

3 kap.

Bolagsvederlag

4 a §

Fördelning av vattenkostnader

Med avvikelse från vad som föreskrivs i 4 § är grunden för vederlaget i fråga om bolagets utgifter för gemensam anskaffning av vatten den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen. Om den lägenhetsspecifika vattenmätaren är defekt är grunden för vederlaget för lägenheten i fråga tillfälligt en tillförlitlig uppskattning av vattenförbrukningen.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

4 kap.

Underhåll

2 §

Bolagets underhållsansvar

Bolaget ska underhålla aktielägenheternas konstruktioner, isolering och fönster. Bolaget är dessutom skyldigt att underhålla värme-, el-, dataöverförings-, gas-, vatten-, avlopps- och ventilationssystem och andra liknande grundläggande system. Bolaget svarar dock inte för tvättställ, kar, bassänger eller motsvarande som finns i aktielägenheterna. Bolaget ska reparera de delar av aktielägenheter invändigt som har skadats på grund av ett fel i konstruktionen eller i en sådan annan del av byggnaden som bolaget har underhållsansvaret för eller på grund av reparation av ett sådant fel.

3 §

Aktieägars underhållsansvar och skyldighet att lämna uppgifter

Aktieägaren ska omsorgsfullt sköta en sådan lokal eller ett sådant område som används av aktieägaren och som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

En aktieägare som upplåtit aktielägenheten att användas av någon annan ska se till att denne har de uppgifter som behövs om den som fått nyttjanderätt till lägenheten. Aktieägaren ska på motiverad begäran av bolaget lämna uppgifterna till bolaget.

8 §

Aktieägars anmälningsskyldighet i fråga om underhåll som ankommer på bolaget

Anmälningsskyldigheten enligt 1 mom. gäller också fel eller brister i en sådan lokal eller ett sådant område som används av aktieägaren och som tillhör bolaget och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

5 kap.

Ändringsarbeten

1 §

Rätt att utföra ändringsarbete i en aktielägenhet

En aktieägare har rätt att på egen bekostnad göra ändringar i en aktielägenhet. En sådan ändring ska stämma överens med det ändamål som aktielägenheten är avsedd för enligt bolagsordningen. Aktieägaren svarar för underhåll av ändringsarbeten och extra underhållskostnader som bolaget senare orsakas av ändringsarbetet, om inte något annat följer av 4 kap. 2 § 3 mom.

8 §

Ändringsarbete i bolagets lokaler

Aktieägaren svarar för underhåll av ett ändringsarbete som avses i denna paragraf och extra underhållskostnader som bolaget senare orsakas av ändringsarbeten, om inte något annat följer av 4 kap. 2 § 3 mom.

6 kap.

Bolagsstämma

7 §

Aktieägarnas deltagande

Rätt att delta i bolagsstämman har den som dagen före bolagsstämman är införd som aktieägare i aktieboken eller i det aktielägenhetsregister som avses i 4 § i lagen om ett bostadsdatasystem.

21 §

Kallelsesätt

En skriftlig kallelse till bolagsstämma ska sändas till varje aktieägare till den postadress eller e-postadress som finns i aktielägenhetsregistret.

Aktieägaren kan meddela en kontaktuppgift som avses i 1 mom. för registrering i aktielägenhetsregistret.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

23 §

Ordförande, röstlängd och protokoll

Ordföranden ska se till att det över de närvarande aktieägarna, ombuden och biträdena upprättas en förteckning i vilken införs varje aktieägars aktieantal och röstetal (*röstlängd*). Av uppgifterna i aktieboken ska på bolagsstämman läggas fram aktieägarens namn samt antalet aktier specificerade enligt aktiegrupper och eventuella andra skillnader i de rättigheter och skyldigheter som aktierna medför.

32 §

Ändring av betalningsskyldigheten i fråga om underhåll och renovering

Bolagsstämman beslutar med sådan majoritet som avses i 26 § om att det för att täcka bolagets betydande kostnader för en renovering som gäller vissa aktielägenheter och som endast gagnar dessa lägenheter samt för underhåll av ett sådant renoveringsarbete tas ut bolagsvederlag endast av de som äger aktier som medför rätt att besitta sådana lägenheter. Dessutom krävs för beslutet majoriteten av de avgivna rösterna från de aktieägare vars aktielägenheter renoveringen gäller.

33 §

Beslut om andra renoveringar

För att täcka de betydande kostnader som orsakas bolaget av en renovering enligt 1 eller 2 mom. och för underhåll av ett sådant renoveringsarbete tas bolagsvederlag ut endast av de aktieägare som samtyckt till detta och av nya ägare till deras aktier. Utgifterna fördelas mellan dem i enlighet med de grunder för vederlaget som föreskrivs i bolagsordningen.

33 a §

Grund för betalning av bolagsvederlag i fråga om renovering som gäller installation av laddningspunkter för elbilar

Om bolagsstämman beslutar om en renovering som behövs för installation av laddningspunkter för elbilar med stöd av 32 § 5 mom. eller 33 § 1 mom. och det inte i bolagsordningen anges en grund för bolagsvederlaget i fråga om de aktielägenheter som gagnar av renoveringen, fördelas de betydande kostnaderna för renoveringen och underhållet av den jämnt mellan de aktielägenheter som gagnar av renoveringen.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

35 §

Samtycke till ändring av bolagsordningen

Aktieägarnas samtycke krävs inte, när grunden för bolagsvederlaget för en aktielägenhet i samband med en ändring av användningsändamålet ändras så att den motsvarar den grund för bolagsvederlag som tillämpas på andra aktielägenheter med samma användningsändamål och ändringen biträds av minst fyra femtedelar av alla andra aktier och röster i bolaget än ägaren till den aktielägenhet som är föremål för ändringen.

Aktieägarens samtycke krävs inte när aktieägarens rätt att besitta en parkeringsplats som medförs av sådana aktier som avses i 1 kap. 2 § 3 mom. ändras i samband med att det arrangemang som är grunden för besittningsrätten ändras eller upphör, så att aktierna medför rätt att besitta en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare parkeringsplatsen.

En aktieägare som har godkänt beslutet vid bolagsstämman anses ha samtyckt till detta. En aktieägare kan ge sitt samtycke till ett beslut även före eller efter bolagsstämman.

38 §

Likvidation samt överlåtelse av en fastighet i bolaget eller av nyttjanderätten till den eller av en byggnad

Bolagsstämman kan trots 37 § 1 mom. 2 och 5 punkten besluta om likvidation av bolaget och om överlåtelse av en fastighet eller byggnad eller av nyttjanderätten till dessa, om beslutet biträds av aktieägare med minst fyra femtedelar av de på bolagsstämman avgivna rösterna och de på stämman företrädde aktierna och

1) underhållet av bolagets byggnader och andra lokaler skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada,

2) nettotillgångarna för det bolag som upplöses fördelas i förhållande till aktieägarnas aktielägenheter och aktiegruppers gängse värde eller, om aktielägenheterna och aktiegrupperna inte har gängse värden, i samma förhållande som aktieägarna har aktier i bolaget.

Ett förslag till beslut enligt 1 mom. ska åtminstone innehålla

1) ett förslag till överlåtelsevillkor för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa och förvärvarens namn och personbeteckning eller företags- och organisationsnummer eller motsvarande identifieringsuppgifter,

2) förslag till datum för likvidationens början och till villkor för likvidationsförfarandet,

3) ett förslag till beräknad tidpunkt för när aktieägarnas besittningsrätt till aktielägenheterna och skyldighet att betala bolagsvederlag upphör,

4) ett förslag till fördelningsgrunder och uppskattat belopp för de nettotillgångar som varje aktieägare får för det bolag som upplöses samt betalningstidpunkt,

5) en redogörelse för orsakerna till överlåtelse av fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa,

6) uppgift om planläggningen för bolagets fastighet, fastighetens byggrätt och eventuella andra omständigheter som inverkar på fastighetens värde,

7) en redogörelse för hur överlåtelsen av en fastighet eller nyttjanderätten till den eller av en byggnad och en likvidation påverkar bolagets beskattning.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

Till det förslag till beslut som avses i 2 mom. ska det fogas en oberoende sakkunnigs bedömning av

1) gängse värden för bolagets fastighet och byggnad samt aktieägarnas aktiegrupper och aktielägenheter omedelbart före kallelsen till den bolagsstämma som beslutar om likvidation och överlåtelse,

2) sådant behov av underhåll av bolagets byggnader och fastigheter under minst tio år efter bolagsstämmans beslut som väsentligt påverkar aktieägarnas användning av lokaler och utrymmen i deras besittning, bolagsvederlaget eller andra kostnader för användningen av lokalerna och utrymmena samt en bedömning av underhållskostnaderna.

En aktieägare kan biträda beslutet också före eller efter bolagsstämman och motsätta sig beslutet före stämman. En aktieägare som inte har deltagit i bolagsstämman kan biträda beslutet inom en vecka från det att bolagsstämman avslutades. Om ett beslut godkänns med röster som avgetts efter stämman ska aktieägarna utan dröjsmål underrättas om beslutet på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Tidsfristen enligt 23 § för framläggande av protokollet och tidsfristen enligt 23 kap. 1 eller 2 § för väckande av talan börjar löpa en vecka från det att bolagsstämman avslutades.

Efter ett beslut om likvidation och överlåtelse enligt denna paragraf gäller bolagets och aktieägarnas underhållsansvar endast sådant underhåll som om det försummas avsevärt begränsar användningen av aktieägarnas aktielägenheter. Bolagsstämman kan med sådan kvalificerad majoritet som avses i 1 mom. besluta att bolagets och aktieägarens underhållsansvar enligt detta moment ska begränsas samt att en bestämmelse om sådan begränsning av underhållsansvaret ska tas in i bolagsordningen innan beslut om likvidation och överlåtelse fattas. Beslutet kan fattas, om underhållet av bolagets byggnad och andra lokaler skulle orsaka aktieägarna avsevärd skada. Till ett sådant förslag till beslut ska det fogas en oberoende sakkunnigs bedömning enligt 3 mom.

En aktieägares besittningsrätt och skyldighet att betala bolagsvederlag fortsätter högst tre månader efter det att beslut om likvidation har fattats och överlåtelsepriset för fastigheten eller byggnaden eller nyttjanderätten till dessa har betalats till bolaget.

39 §

Beslut om rivning och nybygge

Efter ett beslut om rivning och nybygge enligt denna paragraf gäller bolagets och aktieägarnas underhållsansvar endast sådant underhåll som om det försummas avsevärt begränsar användningen av aktieägarnas aktielägenheter. Om verkställigheten av bolagsstämmans beslut förfaller, tillämpas detta moment inte längre.

43 §

Inlösen av minoritetsaktier i bolaget

Den som innehar mer än nio tiondelar av bolagets samtliga aktier och röster (*inlösare*) har rätt att till gängse pris lösa in de övriga aktieägarnas aktier, om underhållet av bolagets byggnad eller

Betänkande MiUB 7/2026 rd

andra lokaler skulle orsaka avsevärd skada för aktieägarna. En aktieägare vars aktier kan lösas in (*minoritetsaktieägare*) har på motsvarande sätt rätt att kräva inlösen av sina aktier.

7 kap.

Bostadsaktiebolagets ledning och företrädare

6 §

Styrelsens protokoll och handlingar som gäller en aktielägenhet

En aktieägare har rätt att utan dröjsmål få en kopia av en sådan handling som gäller aktieägarens aktielägenhet och som bolaget innehar och som är av betydelse för användning och underhåll av lägenheten eller bedömning av kostnaderna för dessa eller för utövande av aktieägarens rättigheter eller fullgörande av dennes skyldigheter. Kopian får dock inte lämnas ut, om det skulle medföra väsentlig olägenhet för bolaget. En skälig avgift som styrelsen fastställer får tas ut för utlämnandet av kopian.

8 kap.

Tillträde till en aktielägenhet och tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

1 §

Tillträde till en aktielägenhet

En ledamot i bolagets styrelse och disponenten samt den som har bemyndigats av styrelsen eller disponenten har rätt att få tillträde till en aktielägenhet, när detta behövs för tillsynen över aktielägenhetens skick och skötsel eller för underhålls- eller ändringsarbeten i aktielägenheten eller tillsynen över dessa.

Besöket i aktielägenheten ska ske vid en tidpunkt som är lämplig för aktieägaren och aktielägenhetens innehavare, om detta inte hindras av att arbetet är brådskande eller av dess art.

Om det inte går att komma överens om en lämplig tid av orsaker som beror på aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare och aktieägaren eller aktielägenhetens innehavare har getts tillräckligt med tid att svara i ärendet, kan besöket i lägenheten genomföras inom skälig tid efter det att svarstiden har gått ut, förutsatt att aktieägaren på förhand har meddelats om tidpunkten för besöket.

Om ett besök i en aktielägenhet genomförs vid en annan tidpunkt än en tidpunkt som överenskommit med aktieägaren och aktielägenhetens innehavare, ska det i lägenheten i samband med besöket lämnas ett meddelande av vilket framgår orsaken till besöket, namnet på den som lämnat meddelandet och kontaktuppgifter till den som ger ytterligare information om besöket.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

Om tillträde till lägenheten hindras, har styrelseledamöterna och disponenten rätt att få behövlig handräckning av polisen.

Vad som i denna paragraf föreskrivs om tillträde till en aktielägenhet och om ordnande av besök i en aktielägenhet tillämpas också på en lokal som tillhör bolaget och som används av en aktieägare eller en innehavare av en aktielägenhet och vars besittningsrätt inte grundar sig på bolagsordningen eller ett hyresavtal.

2 §

Tagande av en aktielägenhet i bolagets besittning

Bolagsstämman kan besluta att den aktielägenhet som en aktieägare besitter tas i bolagets besittning för högst tre år, om

4) kortvarig uthyrning av en bostadslägenhet medför tilläggskostnader eller olägenhet för bolaget eller aktieägarna på ett sätt som avviker från boende,

5) det förs ett störande liv i aktielägenheten,

6) aktieägaren eller någon annan som bor i aktielägenheten inte iakttar vad som krävs för bevarande av hälsan eller ordningen i bolagets lokaler och utrymmen,

7) det finns ett sådant synnerligen vägande skäl för att ta aktielägenheten i bolagets besittning som är jämförbart med 5 eller 6 punkten.

3 a §

Delgivning av varning

En varning ska delges på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning eller annars bevisligen. Om aktieägaren, hyresgästen eller den boende som annars har fått rätt att använda aktielägenheten inte har kunnat anträffas trots försök, får varningen sändas till honom eller henne i ett rekommenderat brev som han eller hon anses ha fått del av den sjunde dagen efter det att brevet postades.

Varningen får också delges genom att sända den till den e-postadress som aktieägaren meddelat enligt 6 kap. 21 § 2 mom. eller via en sådan elektronisk kommunikationskanal för hyresgästen om vars användning hyresgästen har avtalat med hyresvärden. Dessutom ska mottagaren sändas en avisering om att delgivningen är tillgänglig via en annan elektronisk kommunikationskanal som mottagaren av delgivningen motiverat kan antas använda. En förutsättning för användning av e-post eller en annan elektronisk kommunikationskanal är att det inte är uppenbart att mottagaren inte får information om varningen via kommunikationskanalen. Om inte något annat visas, anses mottagaren fått del av varningen den tredje dagen efter det att aviseringen sändes till mottagaren. Varningen kan inte delges på det sätt som avses i detta moment, om avsändaren visste eller borde ha vetat att mottagaren på grund av åldrande, skada eller någon annan därmed jämförbar orsak är förhindrad att använda den elektroniska kommunikationskanal som mottagaren meddelat.

Om det inte är känt vem som är aktieägare eller hyresgäst eller annars har fått rätt att använda lägenheten, kan varningen delges aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att

Betänkande MiUB 7/2026 rd

använda lägenheten genom att varningen publiceras i den officiella tidningen eller någon tidning som är allmän på orten och genom att information om varningen dessutom lämnas till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut.

Om det inte är möjligt att delge varningen på det sätt som föreskrivs om delgivning av stämning till en sådan aktieägare, hyresgäst eller person som annars har fått rätt att använda lägenheten vars adress är känd och som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, kan varningen delges denne genom att publicera den i den officiella tidningen och lämna information om varningen till den aktielägenhet som varningen om att ta aktielägenheten i bolagets besittning gäller. Aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda aktielägenheten anses då ha fått del av varningen den dag då tidningen kommer ut. Om e-postadressen till aktieägaren, hyresgästen eller den som annars har fått rätt att använda lägenheten är känd för bolaget, ska uppgift om en varning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

4 §

Delgivning av beslutet

Bolagsstämmans beslut om att ta en aktielägenhet i bolagets besittning ska delges aktieägaren, hyresgästen och den som bor i aktielägenheten och annars har fått rätt att använda den utan dröjsmål på samma sätt som föreskrivs i 3 a § om delgivning av varning. I annat fall är beslutet utan verkan.

8 §

Egendom som blivit kvar i en aktielägenhet eller bolagets lokaler

Om egendom som kan antas tillhöra aktieägaren, en hyresgäst eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten efter att lägenheten tagits i bolagets besittning blivit kvar i lägenheten eller i en lokal som tillhör bolaget och som använts av aktieägaren och denna person inte tar egendomen i besittning inom den tidsfrist som föreskrivs i 2 mom., övergår egendomen efter tidsfristen utan vederlag till bolaget. Bolaget kan dock genast förstöra avfall och annan uppenbart värdelös egendom, förutom om det är fråga om fotografier, handlingar eller andra motsvarande föremål.

Tidsfristen är en månad från det att bolaget har meddelat om egendomen och övergången av äganderätten till den. Tidsfristen är fyra månader från det att bolaget har fått aktielägenheten i sin besittning, om meddelandet inte kan lämnas till aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. tillämpas också på sådan egendom som lämnats i bolagets lokaler eller på bolagets område och som medför betydande olägenhet för användningen av lokalerna eller området. Om det inte är känt vem egendomen tillhör, ska det meddelas om egendomen och övergången av äganderätten till den på ett sådant sätt att aktieägarna, hyresgästerna och andra som bor i aktielägenheterna har möjlighet att ta del saken. Tidsfristen för när egendomen utan vederlag övergår till bolaget är i detta fall sex månader från meddelandet.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

Bolaget ska sköta egendomen för aktieägarens eller hyresgästens räkning eller för någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten tills denne tar emot egendomen eller tills tidsfristen enligt 2 eller 3 mom. har gått ut. Bolaget är ansvarigt för sådan skada på egendomen som orsakats avsiktligt eller av oaktsamhet. Aktieägaren, hyresgästen eller någon annan boende som har fått rätt att använda aktielägenheten är skyldig att ersätta bolaget för behövliga kostnader för skötsel och förstörelse.

Äganderätten till egendomen övergår dock inte och egendomen får, med undantag för avfall, inte förstöras, om något annat följer av någon annan lag.

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas inte på egendom som avses i 4 § 1 mom. i hittegodslagen (778/1988) eller i 17 och 18 § i den lagen.

9 kap.

Revision, verksamhetsgranskning och särskild granskning

13 §

Beslut om särskild granskning

En aktieägare kan hos Tillstånds- och tillsynsverket ansöka om särskild granskning av bolagets förvaltning och bokföring under en viss tid som sträcker sig högst till den bolagsstämma som avses i 2 mom. eller om särskild granskning av vissa åtgärder eller omständigheter. En förutsättning är att förslaget har behandlats på bolagsstämman och biträts så som avses i 2 mom. Ansökan till Tillstånds- och tillsynsverket ska göras inom en månad från bolagsstämman. Om bolaget har sin hemort i landskapet Åland ska ansökan om särskild granskning dock göras hos Statens ämbetsverk på Åland.

14 §

Särskild granskare

En särskild granskare ska vara en fysisk person eller en revisionssammanslutning. Den särskilda granskaren ska ha den ekonomiska och juridiska sakkunskap och erfarenhet som granskningsuppdragets art och omfattning förutsätter. Vad som i 2 kap. 7 §, 3 kap. 10 §, 4 kap. 6–8 § och 10 kap. 9 § i revisionslagen föreskrivs om revisorer tillämpas också på en särskild granskare.

14 a §

Organs skyldighet att biträda en särskild granskare

Styrelsen och disponenten ska ge den särskilda granskaren möjlighet att utföra den särskilda granskningen i den omfattning som den särskilda granskaren finner behövlig samt ge granskaren

Betänkande MiUB 7/2026 rd

de handlingar som behövs för granskningen eller annan sådan yrkesmässig utredning och hjälp som behövs för granskningen och som den särskilda granskaren begär.

15 §

Granskningsyttrande

Över en särskild granskning ska ges ett yttrande till bolagsstämman. I yttrandet ska de huvudsakliga iakttagelserna läggas fram och där ska också ingå ett yttrande om huruvida bolagets styrelse och disponent utan dröjsmål har fullgjort sin skyldighet att biträda den särskilda granskaren på det sätt som föreskrivs i 14 a §.

Styrelsen ska underrätta aktieägarna om att yttrandet har färdigställts skriftligen eller på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Meddelandet ska lämnas en månad efter att bolaget tagit emot yttrandet. Yttrandet ska från och med att meddelandet lämnas hållas tillgängligt för aktieägarna på en angiven plats och utan dröjsmål sändas till de aktieägare som ber om det samt läggas fram på bolagsstämman. Om yttrandet inte har behandlats på en bolagsstämma för vilken stämmokallelsen har sänts efter att yttrandet har lämnats till bolaget, har en styrelseledamot, disponenten, en revisor, en verksamhetsgranskare eller en aktieägare rätt att hos Tillstånds- och tillsynsverket ansöka om rätt att sammankalla en extra bolagsstämma enligt 6 kap. 18 § 2 mom. för att behandla yttrandet över den särskilda granskningen. Om bolaget har sin hemort i landskapet Åland ska ansökan om rätten att sammankalla en extra bolagsstämma dock göras hos Statens ämbetsverk på Åland.

16 §

Arvode och övriga kostnader

En särskild granskare har rätt till ett arvode av bolaget. Granskaren kan av bolaget begära ett skäligt förskott på eller en skälig säkerhet för sitt arvode. Bolaget svarar också för övriga kostnader för särskild granskning.

13 kap.

Aktieemission

2 §

Allmänna bestämmelser om beslutsfattandet

Bolagsstämman kan också genom sitt beslut ge styrelsen bemyndigande att besluta om emission mot vederlag i dess helhet eller till någon del (*emissionsbemyndigande*). Då ska maximitalet aktier som emitteras framgå av bolagsstämmans beslut. Bemyndigandet är i kraft

Betänkande MiUB 7/2026 rd

två år från bolagsstämmans beslut, om inte en kortare tidsfrist föreskrivs i beslutet. Ett nytt emissionsbemyndigande upphäver ett tidigare, om inte något annat beslutas.

18 kap.

Bolagets egna aktier

2 §

Begränsning av tillämpningsområdet

Vad som i detta kapitel föreskrivs om förvärv och inlösen av egna aktier och mottagande av egna aktier som pant ska inte tillämpas när bolaget

- 1) vid en fusion eller delning får egna aktier i sin ägo eller som pant när det tar emot ett annat bolags tillgångar eller skulder,
- 2) på auktion köper egna aktier som har utmätts för bolagets fordran.

2 a §

Särskilt villkor för inlösen av aktier

Bolaget har en skyldighet att av aktieägaren lösa in sådana i 1 kap. 2 § 3 mom. avsedda aktier som berättigar till besittning av en parkeringsplats, när det arrangemang som är grunden för den besittningsrätt som aktierna medför ändras eller upphör och besittningsrätten inte kan riktas till en parkeringsplats som till sina egenskaper motsvarar den tidigare parkeringsplatsen.

Om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen ska följande iakttas vid inlösen:

- 1) lösenbeloppet är aktiens gängse pris,
- 2) bolaget ska senast en månad innan besittningsrätten till parkeringsplatsen upphör meddela aktieägaren om bolagets skyldighet att lösa in aktieägarens aktier,
- 3) lösenbeloppet för aktierna ska betalas till aktieägaren inom två månader från det att besittningen av parkeringsplatsen har upphört, eller om ingen överenskommelse har nåtts om lösenbeloppet, en månad efter det att lösenbeloppet fastställdes,
- 4) beslut om inlösen fattas av styrelsen.

I bolagsordningen kan det inte bestämmas om en kortare tidsfrist än vad som föreskrivs i 2 mom. 2 punkten och inte heller om en längre tidsfrist än vad som föreskrivs i 3 punkten i det momentet.

Bolaget kan lösa in aktier endast med utdelningsbara medel.

4 §

Bestämmelser om beslutsfattandet

Beslut om förvärv och inlösen av bolagets egna aktier fattas av bolagsstämman. Beslutet ska fattas med sådan kvalificerad majoritet som avses i 6 kap. 27 §. Beslutet kan dock fattas med

Betänkande MiUB 7/2026 rd

sådan majoritet som avses i 26 § i det kapitlet, om bolaget förvärvar sina aktier utan vederlag och aktierna inte är förenade med ett obetalt, förfallet bolagsvederlag eller en obetald bolagslåneandel. Ett bolag får inte förvärva eller lösa in alla sina egna aktier.

5 §

Innehållet i förvärvs- och inlösenbeslut

I förvärvs- och inlösenbeslut ska nämnas

7) hur förfarandet påverkar bolagets eget kapital och aktieägarnas skyldighet att betala vederlag.

6 §

Ogiltigförklaring och avyttring av aktier i vissa situationer

Bolagsstämman kan besluta ogiltigförklara egna aktier som innehas av bolaget.

Ogiltigförklaringen och en ändring av bolagsordningen i anslutning till den ska utan dröjsmål anmälas för registrering. Aktierna är ogiltiga när anmälan har registrerats.

22 kap.

Upplösning av bolag

25 §

Konkurs

Bolagets egendom kan avträdas till konkurs genom beslut av bolagsstämman eller, om bolaget har gått i likvidation, med stöd av likvidatorens beslut. Styrelsen får dock fatta beslut om att avträda bolagets egendom till konkurs, om bolagsstämmans beslut inte kan inväntas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. Bolaget ska utan dröjsmål skriftligen underrätta aktieägarna om beslutet på den adress som har meddelats till bolaget eller på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas.

Under konkursen företräds bolaget som konkursgäldenär av styrelsen och disponenten tillsammans eller av de likvidatorer som utsetts innan konkursen började. Under konkursen kan nya styrelseledamöter eller nya likvidatorer väljas.

Aktieägarens rätt att besitta aktielägenheten och skyldighet att betala bolagsvederlag upphör en månad efter att boförvaltaren har delgett aktieägaren domstolens beslut om att försätta bolaget i konkurs. Boförvaltaren kan delge aktieägaren beslutet på samma sätt som kallelse till bolagsstämma utfärdas. Aktieägaren anses då fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att beslutet sändes till aktieägaren. Dessutom ska boförvaltaren utan dröjsmål lämna uppgift om

Betänkande MiUB 7/2026 rd

beslutet till aktielägenheten. Bolaget och aktieägaren har mellan meddelandet av beslutet om försättande i konkurs och upphörandet av aktieägarens besittningsrätt ansvar endast för sådant omedelbart underhåll av fastigheten och byggnaden som om det försummas väsentligt begränsar användningen av aktielägenheterna.

Hyresavtalet mellan en aktieägare och dennes hyresgäst upphör utan uppsägning vid samma tidpunkt som aktieägarens rätt att besitta aktielägenheten upphör. Detsamma gäller upphörandet av rätten för någon annan som bor i aktielägenheten och fått nyttjanderätt. Aktieägaren ska utan dröjsmål underrätta hyresgästen eller någon annan som fått nyttjanderätt om denna tidpunkt. Om aktieägaren försummar underrättelsen, har hyresgästen eller någon annan som fått nyttjanderätt rätt att få skälig ersättning för flyttkostnader av aktieägaren, om inte aktieägaren kan visa att hyresgästen eller den som fått nyttjanderätt på något annat sätt hade kännedom om upphörandet av aktieägarens besittningsrätt.

Stämning som gäller vräkning av en aktieägare när aktieägarens besittningsrätt upphört kan med iakttagande av vad som föreskrivs i 11 kap. 9 § i rättegångsbalken delges en sådan aktieägare som vistas någon annanstans än i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och vars adress är känd, om delgivning annars inte är möjlig. Då ska ett meddelande som avses i 10 § i det kapitlet utan dröjsmål lämnas till den aktielägenhet som ärendet gäller. Om aktieägarens e-postadress är känd, ska uppgift om en stämning som delgetts på det sätt som avses i detta moment dessutom sändas till e-postadressen i fråga.

Om det inte återstår några tillgångar när konkursen avslutas eller om det under konkursen har bestämts om användningen av de återstående tillgångarna, anses bolaget upplöst så snart slutredovisningen har godkänts.

Om det när konkursen avslutas återstår andra tillgångar än sådana som ska användas under konkursen och bolaget inte hade gått i likvidation när dess egendom avträdde till konkurs, ska styrelsen utan dröjsmål sammankalla bolagsstämman för att besluta om bolagets verksamhet ska fortsätta eller om bolaget ska gå i likvidation. Om bolagsstämman beslutar fortsätta bolagets verksamhet, ska styrelsen utan dröjsmål göra registeranmälan om detta. Om bolaget hade gått i likvidation när det försattes i konkurs ska 18 § iaktas.

Om bolagets konkurs har avslutats och nya tillgångar framkommer, gäller vad som i 19 kap. i konkurslagen (120/2004) föreskrivs om utredning i efterhand. Om bolaget efter konkursen fortfarande har tillgångar, ska vad som föreskrivs i 7 mom. iaktas.

23 kap.

Klander av beslut

2 §

Ogiltiga stämmobeslut

En aktieägare, en styrelseledamot eller disponenten får väcka talan mot bolaget för att få fastställt att bolagsstämmans beslut är ogiltigt.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

27 kap.

Straffbestämmelser

2 §

Bostadsaktiebolagsförseelse

Den som uppsåtligen

1) bryter mot vad som i 6 kap. 23 § 4 mom. föreskrivs om att hålla bolagsstämmans protokoll tillgängliga,

2) bryter mot vad som i denna lag föreskrivs om upprättande av bokslut eller koncernbokslut eller om slutredovisning vid ett bolags fusion, delning eller likvidation,

3) i syfte att förhindra eller fördröja den särskilda granskningen försummar sin skyldighet enligt 9 kap. 14 a § att biträda den särskilda granskaren, eller

4) försummar att inom den tidsfrist som föreskrivs i 9 kap. 15 § 2 mom. underrätta aktieägarna om att yttrandet över den särskilda granskningen har färdigställts eller försummar att hålla det tillgängligt på det sätt som förutsätts i det momentet,

ska, om gärningen inte är ringa eller om strängare straff för den inte föreskrivs någon annanstans i lag, för *bostadsaktiebolagsförseelse* dömas till böter.

För bostadsaktiebolagsförseelse döms också den som av grov oaktsamhet förfar på det sätt som avses i 1 mom. 2 punkten.

28 kap.

Lagens tillämpning på fastighetsaktiebolag och andra aktiebolag

1 §

Tillämpningsområde

I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning kan det föreskrivas att denna lag inte ska tillämpas på bolaget eller att endast vissa bestämmelser i denna lag ska tillämpas på bolaget. I ett ömsesidigt fastighetsaktiebolags bolagsordning får det dock inte göras avvikelser från tillämpningen av 1 kap. 5 § 2 mom., 1 kap. 13 § 1 mom. 3–6 punkten, det som föreskrivs om det aktielägenhetsregister som avses i 2 kap. 1 a § eller från tillämpningen av 2 kap. 4 § 2 mom., 3 kap. 4 a § eller 5 § i detta kapitel. På ett sådant bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som denna lag inte tillämpas på bolaget.

Betänkande MiUB 7/2026 rd

5 §

Skadeståndsskyldighet för ömsesidigt fastighetsaktiebolag

Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag ska ersätta skada som bolaget genom att medverka till en överträdelse av den bolagslag som tillämpas på bolaget eller av bolagsordningen uppsåtligen eller av oaktsamhet har orsakat en aktieägare eller någon annan person.

Om skadan har orsakats genom överträdelse av den tillämpliga bolagslagen på annat sätt än endast genom överträdelse av lagens bestämmelser om centrala principer för verksamheten eller om skadan har orsakats genom överträdelse av en bestämmelse i bolagsordningen, anses skadan ha orsakats genom oaktsamhet, om inte bolaget visar att det har handlat omsorgsfullt.

Denna lag träder i kraft den 20.

På skadestånd som baserar sig på en gärning eller underlåtelse som har skett före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

En ändring av en bestämmelse i bolagsordningen som avviker från 28 kap. 1 § 2 mom. och 5 § i denna lag så att den är förenlig med de nämnda bestämmelserna ska anmälas för registrering samtidigt som en annan ändring av bolagsordningen anmäls för registrering. Lagens 3 kap. 4 a § tillämpas inte på ett bolag där lägenhetsspecifika vattenmätare har installerats med stöd av ett bygglov som sökts före ikraftträdandet av denna lag.

På aktier som överförts före ikraftträdandet av denna lag tillämpas i fråga om inlösenklausuler de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Om ansökan om särskild granskning har registrerats hos Tillstånds- och tillsynsverket före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser om särskild granskning som gällde vid ikraftträdandet.

På en konkurs som börjat före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser i 22 kap. 25 § som gällde vid ikraftträdandet.

På en likvidation som börjat före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser i 6 kap. 38 § som gällde vid ikraftträdandet.

Utskottets förslag till uttalanden

1. *Riksdagen förutsätter att regeringen följer upp och utvärderar hur bestämmelserna om korttidsuthyrning fungerar och om de är tillräckliga som helhet och att regeringen lämnar en utredning om detta till miljöutskottet senast den 31 december 2029.*
2. *Riksdagen förutsätter att regeringen påskyndar överlämnandet av propositionen med förslag till ändring av tobakslagen till riksdagen och följer upp de sammantagna konsekvenserna av den och ändringen av lagen om bostadsaktiebolag för att bedöma om den här lagstiftningen i praktiken i tillräcklig utsträckning underlättar införandet av rökförbud i bostadssammanslutningar så att grannarna inte längre behöver lida av olägenheter på grund av tobaksrök.*

Betänkande MiUB 7/2026 rd

3. *Riksdagen förutsätter att regeringen utan dröjsmål inleder lagberedning för att i lagstifningen inom inrikesministeriets område föreskriva om rätten att få information om besök i lägenheter i bostadsaktiebolag för att få bevis på att det finns vägande skäl för besittningstagande och att boendefriden på detta sätt kan tryggas samt att regeringen lämnar en utredning om detta till miljöutskottet senast den 31 augusti 2027.*

Helsingfors 13.5.2026

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Jenni Pitko gröna
vice ordförande Pinja Perholehto sd
medlem Pauli Aalto-Setälä saml
medlem Marko Asell sd
medlem Eveliina Heinäluoma sd
medlem Petri Huru saf
medlem Christoffer Ingo sv
medlem Vesa Kallio cent
medlem Mai Kivelä vänst
medlem Johan Kvarnström sd
medlem Jorma Piisinen saf
medlem Merja Rasinkangas saf
medlem Tere Sammallahti saml
medlem Sara Seppänen saf
ersättare Marko Kilpi saml.

Sekreterare var

utskottsrad Marja Ekroos.